



# 2022年11月期第1四半期 決算説明資料

サムティ株式会社（証券コード：3244）



- 1. 2022年11月期第1四半期 トピックス・今後の取り組み . . . P. 02**
- ✓ 「バンヤンツリー・東山 京都」への出資
  - ✓ 自社開発物件でDBJ Green Building 認証を取得
  - ✓ 中国エリア初のS-RESIDENCEが竣工
  - ✓ サムティ・レジデンシャル投資法人（SRR）との取引を実施
  - ✓ オリックス・バファローズの公式スポンサーに就任
  - ✓ プラスチック資源循環法への対応について
- 2. 2022年11月期第1四半期 連結決算概要 . . . P. 09**
- ✓ 業績サマリー
  - ✓ 連結損益計算書 概要
  - ✓ 連結貸借対照表 概要
  - ✓ 財務状況
- 3. 2022年11月期第1四半期 セグメント別概要 . . . P. 14**
- ✓ セグメント別 業績サマリー
  - ✓ 業績ハイライト（キャピタルゲインビジネス）
  - ✓ 【不動産開発事業】取得実績－開発用地
  - ✓ 【不動産開発事業】レジデンス開発計画
  - ✓ 【不動産開発事業】ホテル開発・オフィス開発計画
  - ✓ 【不動産開発事業及び不動産ソリューション事業】販売実績
  - ✓ 【海外事業】プロジェクトの進捗状況
  - ✓ 業績ハイライト（インカムゲインビジネス）
  - ✓ 【不動産賃貸事業】取得実績－収益不動産
  - ✓ 【不動産賃貸事業】保有資産の地域別状況、稼働率
  - ✓ 【ホテル賃貸・運営事業】ホテル稼働率の推移
  - ✓ 【不動産管理事業】AUM及び管理受託戸数の推移
- 4. 中期経営計画の振り返りと進捗状況 . . . P. 27**
- ✓ 基本方針及びKPIについて
  - ✓ 収益構造の転換について
  - ✓ 投資計画の進捗状況
  - ✓ KPIの進捗状況
  - ✓ グループ資産拡大における進捗状況
  - ✓ 収益構造の転換（インカムゲイン拡大）進捗状況

**2022年11月期 第1四半期**  
**トピックス・今後の取り組み**



- 持分法適用会社である、ウェルスマネジメント株式会社（以下、WM社）が推進中の当該ホテル開発案件において、信託受益権を保有する合同会社に対し、匿名組合出資総額の約90%について段階的取得により連結子会社化。
- ホテル完成後は出資持分による帰属利益を享受しつつ、将来的には上場準備中のホテルREITへの組み入れも検討。



建物外観イメージ



能舞台を望むレストラン・テラスイメージ



ロビー・ラウンジイメージ

### プロジェクト概要・ホテルの特長

- ① ホテルデザインを手掛けるのは、世界的な建築家隈研吾氏が率いる、隈研吾建築都市設計事務所。
- ② オペレーションは、アジアを代表する高級ホテルチェーン、バンヤンツリー・ホテル&リゾートにより展開。  
世界的ホテルブランド「Banyan Tree」の日本初出店のラグジュアリーホテルとして開業予定。
- ③ 天然温泉の源泉を有し、祇園・東山地区のインターナショナルブランドホテルとしては初めて、温泉付きの客室も完備。  
また、京都市内のホテルで唯一となる能舞台を建設予定。



### <詳細情報>

|      |                |
|------|----------------|
| 名称   | バンヤンツリー・東山 京都  |
| 所在地  | 京都市東山区清閑寺霊山町7番 |
| 階数   | 地下1階、地上4階      |
| 延床面積 | 約7,120㎡        |
| 敷地面積 | 約5,850㎡        |
| 客室数  | 52室            |
| 開業予定 | 2024年春         |

©上記のイメージ画像は検討段階のものであり、今後変更となる可能性があります

- 「開発して保有する」ビジネスモデルへの移行に伴い、当社グループが自社開発・保有するS-RESIDENCE 計11物件で、環境認証制度である「DBJ Green Building 認証※」の3つ星、2つ星及びプラン認証を取得。
- 今後も、開発保有物件に対して同認証を追加取得予定。収益性のみならず、多様化する社会的要請や、エネルギー等にも配慮した収益不動産の供給を行い、中長期の視点から、持続的な企業価値向上に資する取り組みを実施する方針。

※対象物件の環境性能に加えて、総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証する、日本政策投資銀行（DBJ）により創設された制度

新規認証  
(8物件)



DBJ Green Building  
2021



S-RESIDENCE  
王子east



S-RESIDENCE  
円山表参道



DBJ Green Building  
2021



S-RESIDENCE桑園



S-RESIDENCE堀田



S-RESIDENCE  
三田慶大前



S-RESIDENCE  
日本橋Qualier



S-RESIDENCE本山



S-RESIDENCE  
四日市元町

プラン  
認証  
(3物件)



DBJ Green Building  
2021 Plan



S-RESIDENCE  
河原町



S-RESIDENCE  
宇品5丁目I



S-RESIDENCE  
宇品5丁目II

- 中国エリア初のS-RESIDENCEシリーズ 3 物件が広島市に竣工。
- 事業展開する拠点の広島市内では、2022年末までに計7棟の竣工を予定。



|       |  |   |                         |
|-------|--|---|-------------------------|
| 物件名称  | S-RESIDENCE河原町   | S-RESIDENCE宇品5丁目Ⅰ   | S-RESIDENCE宇品5丁目Ⅱ       |
| 所在地   | 広島市中区河原町3-20   | 広島市南区宇品神田5丁目22-9  | 広島市南区宇品神田5丁目18-10       |
| 交通    | 広島電鉄江波線「舟入町」電停 徒歩2分<br>広島バス25号線「河原町」バス停 徒歩3分   | 広島電鉄宇品線「宇品5丁目」電停 徒歩4分   | 広島電鉄宇品線「宇品5丁目」電停 徒歩1分   |
| 竣工年月  | 2022年3月1日  | 2022年2月24日  | 2022年3月4日               |
| 構造・規模 | RC造13階建（総戸数120戸：1K）  | RC造11階建（総戸数50戸：1K）  | RC造10階建（総戸数54戸：1K・1LDK） |
| 特長    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 単身赴任者にも人気の利便性の高い立地</li> <li>・ 平和公園にも近く、市内中心部も徒歩圏</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 近隣に広島大学や総合病院等が所在。電停から至近で都市部にもアクセス良好な立地</li> <li>・ 「S-RESIDENCE宇品5丁目Ⅱ」には、DINKS向けに1LDKの住戸プランも用意</li> </ul> |                         |

**「地方大都市圏における戦略的投資」の主旨に則り、当社グループは今後も支店所在地の近郊エリアを中心に、地方都市における開発を継続的に注力**

- SRRより3物件（取得金額合計20.23億円）を取得、当社から3物件（売却金額合計32.12億円）を売却。
- メインスポンサーとして同投資法人の成長を支えることで、利害を一致させながら継続的な相互成長を図る。



当社の取得物件  
(SRRの売却物件)

3物件

20.23億円



S-FORT  
学園前



S-FORT  
板橋志村



S-FORT  
登戸

相対的に高いNOI利回りの物件を  
取得することで、収益性を高める



当社の売却物件  
(SRRの取得物件)

3物件

32.12億円



サムティ  
大正リバーテラス



S-RESIDENCE  
千里丘



S-RESIDENCE  
北千住 reiz

ポートフォリオ全体の  
収益性の維持、安定化の支援

今後も、SRRの安定したポートフォリオ形成を継続的に支援

- 当社グループは2012年より京セラドーム大阪の球場広告スポンサーとして外野フェンス広告の掲出、スポンサーゲーム開催等を通じて、継続的にオリックス・バファローズを応援。
- 2022年シーズンよりオフィシャルスポンサー契約を締結し、ユニフォーム上着の左袖に当社のロゴマークを掲出中。



山本 由伸 投手 ©ORIX Buffaloes

当社創業地である大阪を本拠地とするオリックス・バファローズは、野球を通じて、「ファンに感動と興奮を、子ども達に夢と希望を、そして、地域社会の街づくりと人づくりに貢献する」という球団理念を掲げています。

一方、当社グループは企業理念である、「倫理、情熱、挑戦 そして夢の実現」の実践に向けて、社会を構成する一員として地域に根差した活動を行い、皆様の期待と信頼に応え、誰もが夢をもって成長できる未来を目指していることから、同チームの活動の取り組みに共感し、この度オフィシャルスポンサーに就任することになりました。

## ライト側外野フェンスの広告も継続

これからも役職員一同、「地方創生」の主旨のもと、プロ野球を通じて地元大阪を、そして日本全国を盛り上げるため、同チームの活動を積極的に応援してまいります。



**当社グループは今後も、スポンサー活動等でチームや選手の活躍を応援することで、スポーツの活性化や、日本全国の地域経済の発展への貢献に努めてまいります。**

- 当社グループ直営ホテルでは、4月施行の本法律に定める、削減対策が義務化※された使い捨てプラスチック製品について、事業者及び消費者としての自主的な行動により削減・適正処理の対応を推進中。
- 今後も、“人と自然の共生”をテーマに、多様化する社会的要請に即応し、エネルギーや資源等にも配慮した中長期の視点で、保有資産の価値向上に努めるとともに、持続的な企業価値の向上に資する取り組みを実施。

※削減義務化は、以下表の対象品目を5トン以上使用する事業者が対象であるため、当社グループは自主的な取り組みとして推進

### <プラスチック資源循環法の概要>

| 主な業種      | ホテル                                   | スーパー、コンビニ等                  | クリーニング店等       |
|-----------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| 対象品目      | ヘアブラシ、くし、カミソリ、<br>歯ブラシ、シャワーキャップ       | スプーン、フォーク、ナイフ、<br>マドラー、ストロー | ハンガー<br>衣類用カバー |
| 各事業者の削減対策 | 必要かどうかの意思確認、辞退者へのポイント付与、代替素材への転換、有料化等 |                             |                |

### フロントに“アメニティバー”を設置し、 上記対象品目の使用合理化を促進



#### 以下の直営 4ホテルで実施

センターホテル東京

エスペリアイン日本橋箱崎

エスペリアイン大阪本町

エスペリアホテル福岡中洲



意識啓発により、回避可能なプラスチックの使用を合理化（Reduce・Reuse）したうえで、必要不可欠な使用については適正なリサイクルを実施し（Recycle）、プラスチックのライフサイクル全体の高度化を通じた資源循環の促進へ寄与します。

2022年11月期 第1四半期

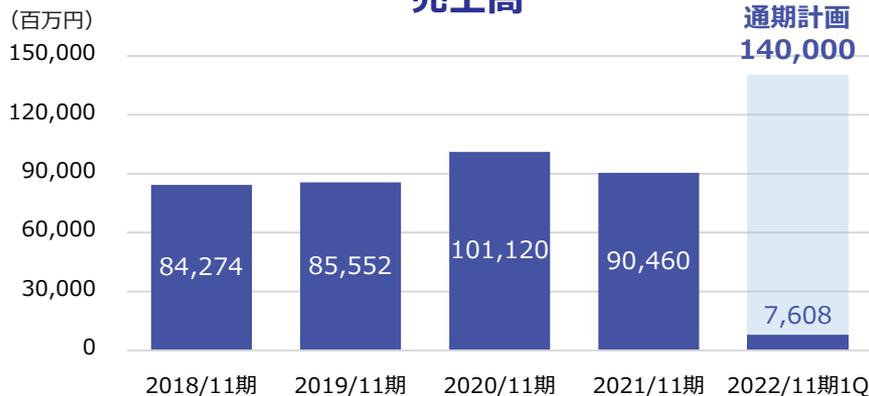
連結決算概要



## 中期経営計画の戦略に則り、物件の売却は第2Q以降を予定

- 第1Qの売上高は約76億円、各種段階利益は赤字で着地。中期経営計画に基づき、インカムゲインの最大化を企図して、物件の売却予定時期は第2Q連結会計期間以降としており、通期計画達成のため着実に遂行中。

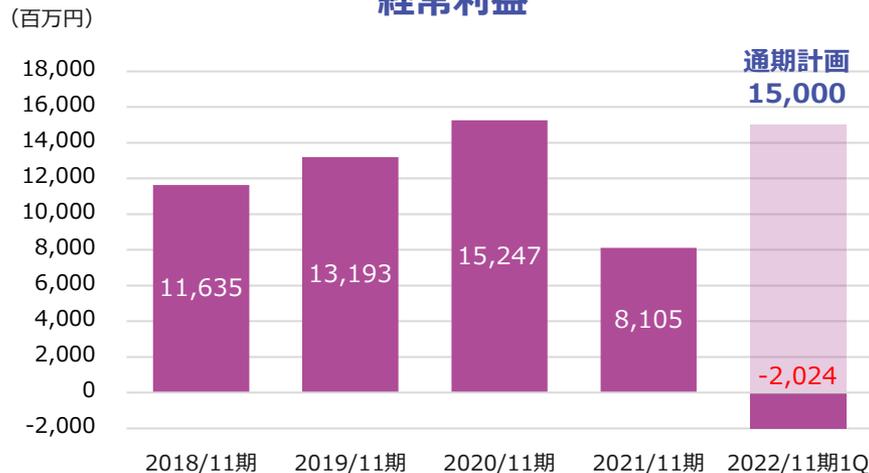
売上高



営業利益



経常利益



当期純利益※



※親会社株主に帰属する当期純利益

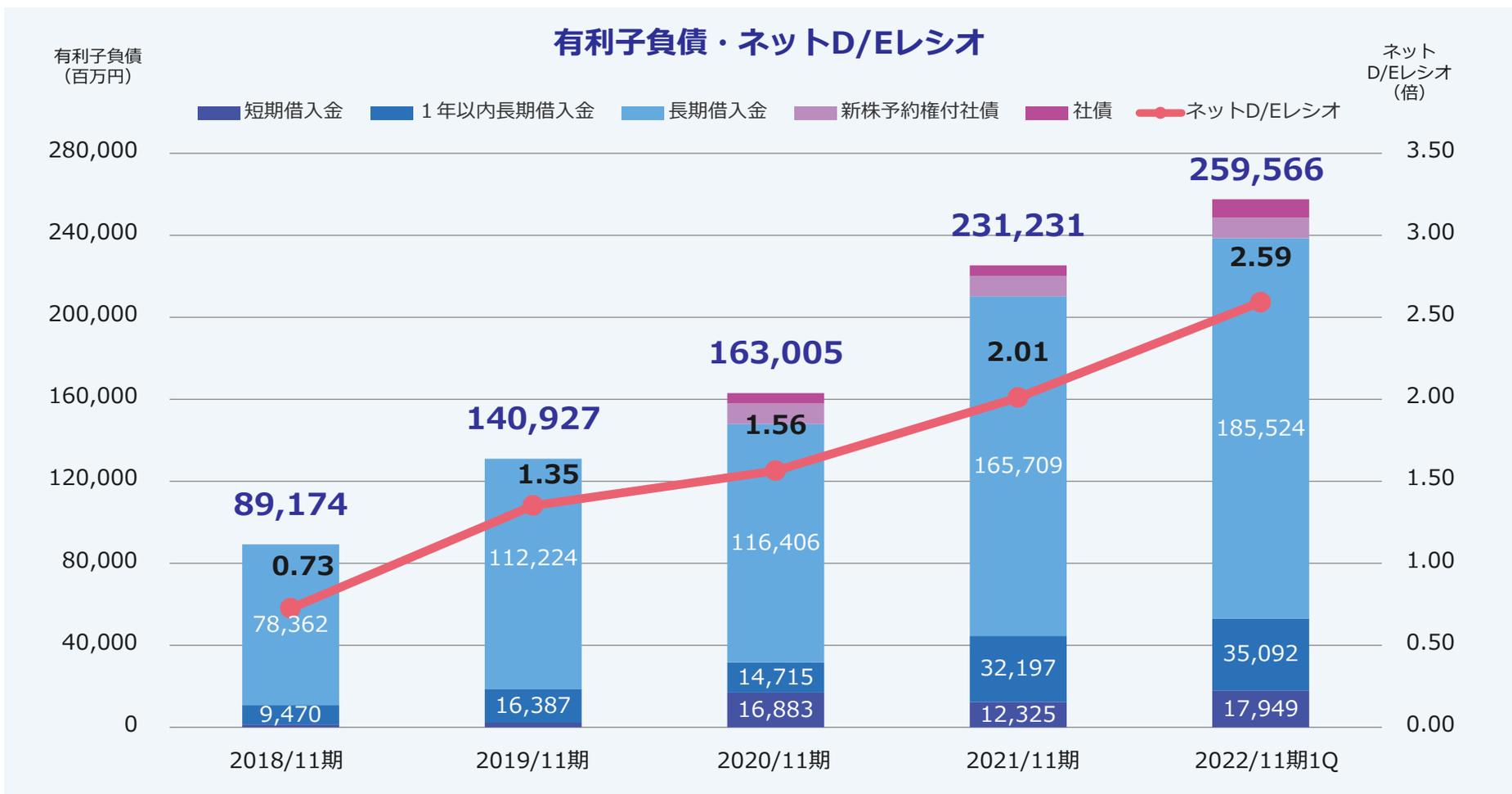
- 売上高は前年同期比で増加。収益構造転換により、第1Qは前期に引き続き仕入れ先行の視点で事業を推進中。
- 販売計画については、第2Q連結会計期間以降に偏重しており、順次推移する見通し。

| (単位：百万円)     | 2021/11期1Q |       | 2022/11期1Q |       | 前年比    |        | 2022/11期 |      |
|--------------|------------|-------|------------|-------|--------|--------|----------|------|
|              | 実績         | 構成比   | 実績         | 構成比   | 増減     | 増減率    | 通期計画     | 進捗率  |
| 売上高          | 3,301      | 100.0 | 7,608      | 100.0 | 4,307  | 130.4% | 140,000  | 5.4% |
| 売上原価         | 2,741      | 83.0  | 6,088      | 80.0  | 3,347  |        |          |      |
| 販売費・一般管理費    | 1,888      | 57.2  | 2,135      | 28.1  | 247    |        |          |      |
| 営業利益         | -1,328     | -     | -615       | -     | 713    | -      | 18,000   | -    |
| 営業外収益        | 78         | 2.4   | 538        | -     | 460    |        |          |      |
| 営業外費用        | 1,065      | 32.3  | 1,947      | 25.6  | 882    |        |          |      |
| 経常利益         | -2,315     | -     | -2,024     | -     | 291    | -      | 15,000   | -    |
| 特別利益         | 918        | 27.8  | -          | -     | -      |        |          |      |
| 特別損失         | 0          | 0.0   | 0          | 0.0   | 0      |        |          |      |
| 純利益（親会社株主帰属） | -905       | -     | -1,581     | -     | -676   | -      | 10,200   | -    |
| 1株当たり純利益     | -22.47     | -     | -34.04     | -     | -11.57 | -      | 219.50   | -    |

- グループの総資産は前年度末から約220億円増加。財務規律等を重視しながら、今後も資産の積み上げを遂行。

| (単位：百万円)       | 2021/11期<br>実績 | 2022/11期1Q<br>実績 | 増減額           | 主な増減理由  |
|----------------|----------------|------------------|---------------|---|
| <b>資産合計</b>    | <b>349,194</b> | <b>371,014</b>   | <b>21,819</b> |   |
| 流動資産           | 225,094        | 231,897          | 6,802         | ◇販売用不動産<br>物件取得 +7,860 百万円<br>振替その他 +9,868 百万円<br>物件売却 -3,630 百万円 |
| 現金及び預金         | 41,646         | 28,571           | -13,075       |   |
| 販売用不動産         | 107,875        | 121,939          | 14,064        |   |
| 仕掛販売用不動産       | 71,075         | 77,882           | 6,806         |   |
| 固定資産           | 124,048        | 139,066          | 15,018        | ◇仕掛販売用不動産<br>開発用地取得・建築費 +11,943 百万円<br>振替その他 -5,137 百万円           |
| 有形固定資産         | 91,306         | 106,177          | 14,871        |   |
| 無形固定資産         | 426            | 415              | -11           |   |
| 投資その他の資産       | 32,315         | 32,474           | 158           |   |
| <b>負債合計</b>    | <b>246,166</b> | <b>271,715</b>   | <b>25,548</b> |   |
| 流動負債           | 54,618         | 60,354           | 5,735         | ◇有形固定資産<br>収益不動産取得 +19,155 百万円<br>振替その他 -4,284 百万円                |
| 短期借入金          | 12,325         | 17,949           | 5,623         |   |
| 1年内返済予定の長期借入金  | 32,197         | 35,092           | 2,894         |   |
| 固定負債           | 191,547        | 211,360          | 19,813        | ◇株主資本<br>純利益 -1,581 百万円<br>配当金の支払い -2,369 百万円                     |
| 長期借入金          | 165,709        | 185,524          | 19,815        |   |
| 社債             | 9,000          | 9,000            | 0             |   |
| 新株予約権付社債       | 12,000         | 12,000           | 0             |   |
| <b>純資産</b>     | <b>103,028</b> | <b>99,299</b>    | <b>-3,729</b> |   |
| <b>負債純資産合計</b> | <b>349,194</b> | <b>371,014</b>   | <b>21,819</b> |   |
| 有利子負債          | 231,231        | 259,566          | 28,334        |   |
| 株主資本           | 93,336         | 89,384           | -3,951        |   |
| 自己資本比率 (%)     | 27.0%          | 24.3%            | -2.7%         |   |

- 財務規律を重視しつつ成長投資を継続中。借入金増加に伴い、負債の返済期限の分散化及び平均金利の低減を推進。
- 長期借入金の平均借入期間は12.7年、平均金利は1.20%、うち収益不動産の借入期間は13.6年、平均金利は1.23%で推移。



(注) ネットD/Eレシオ= (有利子負債-現預金) ÷ 自己資本

2022年11月期 第1四半期

セグメント別概要



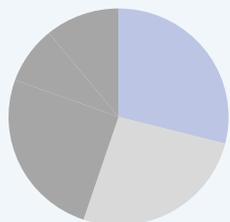
【キャピタルゲイン】第2Q以降に偏重した販売計画により、各事業セグメントの売上及び利益は順次、計上される見通し。

【インカムゲイン】 インカムゲインの獲得に注力。不動産賃貸事業及び不動産管理事業は前年同期比を上回り、計画通り進捗。

ホテル賃貸・運営事業は、まん延防止等重点措置等において実施された行動制限の影響を受け営業損失を計上。

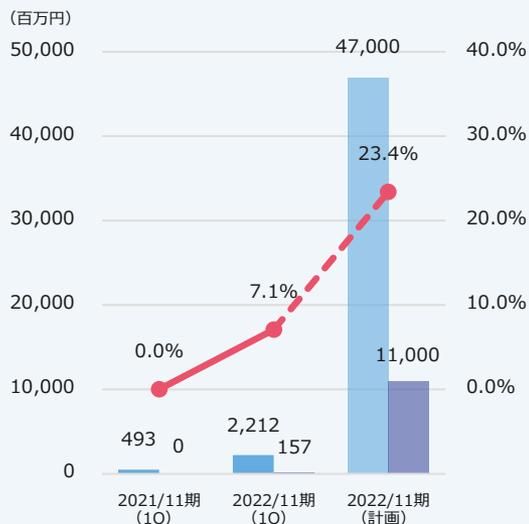
| (単位：百万円)     | 2021/11期1Q    |       | 2022/11期1Q   |       | 前年同期比        |                | 2022/11期       |             |
|--------------|---------------|-------|--------------|-------|--------------|----------------|----------------|-------------|
|              | 実績            | 利益率   | 実績           | 利益率   | 増減           | 増減率            | 通期計画           | 進捗率         |
| <b>売上高</b>   | <b>3,301</b>  | -     | <b>7,608</b> | -     | <b>4,306</b> | <b>+130.4%</b> | <b>140,000</b> | <b>5.4%</b> |
| 不動産開発事業      | 493           | -     | 2,212        | -     | 1,718        | +347.9%        | 47,000         | 4.7%        |
| 不動産ソリューション事業 | 402           | -     | 2,000        | -     | 1,598        | +397.5%        | 53,600         | 3.7%        |
| 海外事業         | 49            | -     | -            | -     | -49          | -99.9%         | 18,500         | 0.0%        |
| 不動産賃貸事業      | 1,520         | -     | 1,908        | -     | 387          | +25.5%         | 9,400          | 20.3%       |
| ホテル賃貸・運営事業   | 350           | -     | 709          | -     | 359          | +102.5%        | 8,100          | 8.8%        |
| 不動産管理事業      | 600           | -     | 1,068        | -     | 468          | +78.0%         | 5,000          | 21.4%       |
| 調整額          | -115          | -     | -290         | -     | -174         | -              | -1,600         | -           |
| <b>営業利益</b>  | <b>-1,328</b> | -     | <b>-615</b>  | -     | <b>713</b>   | -              | <b>18,000</b>  | -           |
| 不動産開発事業      | 0             | 0.0%  | 157          | 7.1%  | 157          | -              | 11,000         | 1.4%        |
| 不動産ソリューション事業 | -20           | -     | 370          | 18.5% | 391          | -              | 6,000          | 6.2%        |
| 海外事業         | -14           | -     | -57          | -     | -42          | +307.1%        | 500            | -           |
| 不動産賃貸事業      | 582           | 38.3% | 968          | 50.7% | 385          | +66.3%         | 5,000          | 19.4%       |
| ホテル賃貸・運営事業   | -760          | -     | -769         | -     | -9           | -              | 800            | -           |
| 不動産管理事業      | -7            | -     | 210          | 19.7% | 217          | -              | 1,100          | 19.1%       |
| 調整額          | -1,109        | -     | -1,496       | -     | -386         | -              | -6,400         | -           |

## 不動産開発事業

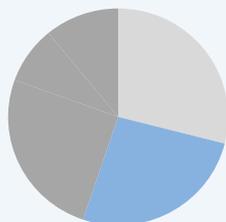


売上高構成比  
29.0%

- 第1Qには計2物件を売却。
- 開発後保有を推進する、中期経営計画のコンセプトを意識しつつ、REITへの物件販売等で一定のフロー収益を見込む。

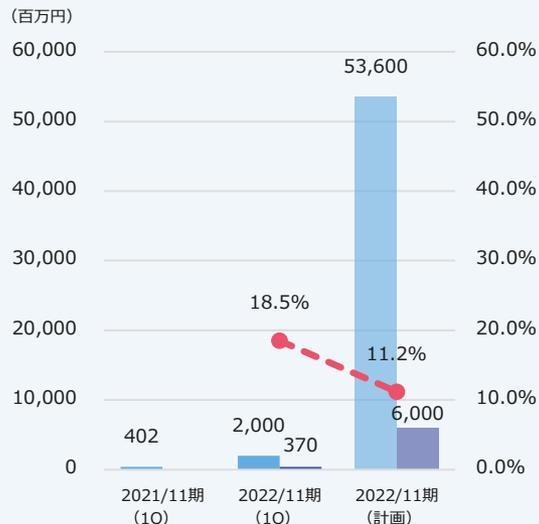


## 不動産ソリューション事業

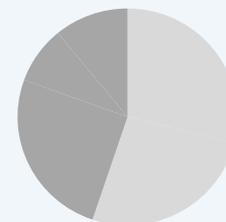


売上高構成比  
26.3%

- 第1Qには計2物件を売却。
- 収益不動産の売却予定時期は第2Q以降としており、今後もREIT等を出口として、収益最大化を図れる売却を継続。

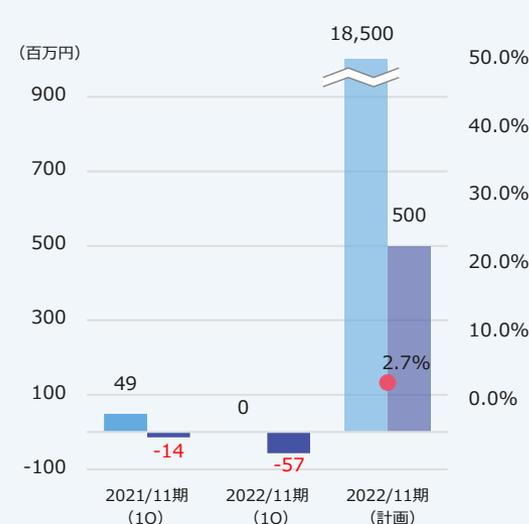


## 海外事業



売上高構成比  
0.0%

- ベトナム国内での対面での販売イベントの実施解禁に伴い、THE SAKURA PJの販売予約数は順調に推移。
- 本年秋以降に引渡し予定につき今期中の収益計上を見込む。



■ 売上高 ■ セグメント利益 ● セグメント利益率

(注) 売上高構成比の売上高は外部顧客への売上高の金額にて算出

- 第1Q連結会計期間には18件、取得金額ベースで約78億円（進捗率17.3%）の開発用地を取得。第2Q以降の仕入れも順調にスタートし、33物件、約207億円の開発用地を順次、取得決済予定。

### 開発用地 取得金額ベース（進捗率）

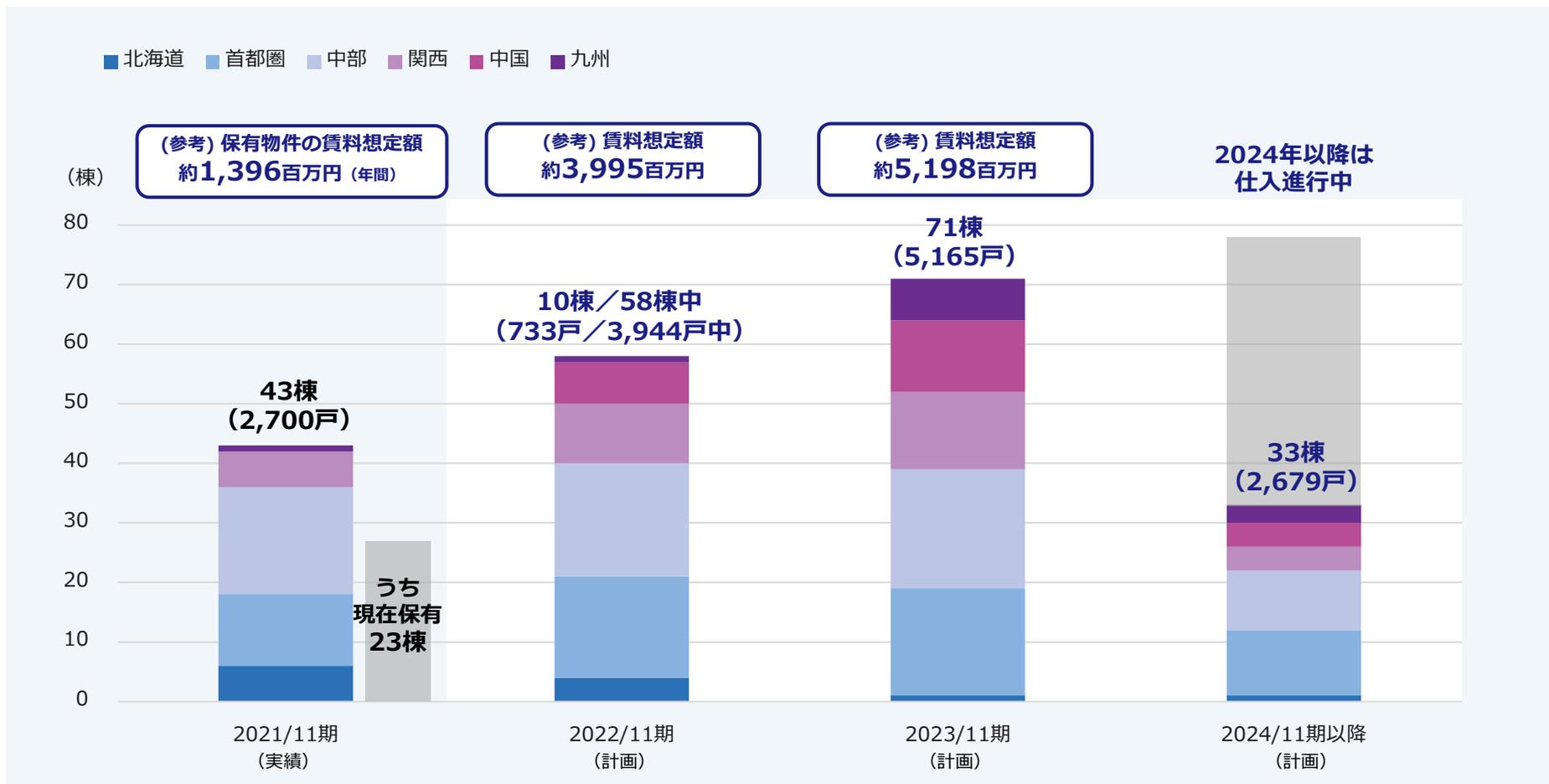
| 通期計画  | 2022/11期1Q  |              | 決済予定<br>(契約済+売渡) | 2022/11期     |              |              |
|-------|-------------|--------------|------------------|--------------|--------------|--------------|
|       | 実績          | 進捗率          |                  | 通期計画         | 実績+決済予定      | 進捗率          |
| 450億円 | <b>78億円</b> | <b>17.3%</b> | <b>207億円</b>     | <b>450億円</b> | <b>285億円</b> | <b>45.9%</b> |

### 開発用地 取得件数ベース（地域別）

|                 | 北海道       | 首都圏        | 中部         | 関西        | 中国        | 九州        | 合計         |
|-----------------|-----------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 2022/11期1Q 取得実績 | 3件        | 5件         | 7件         | 1件        | 0件        | 2件        | 18件        |
| 決済予定(未決済+買付)    | 3件        | 10件        | 9件         | 4件        | 4件        | 3件        | 33件        |
| <b>合計</b>       | <b>6件</b> | <b>15件</b> | <b>16件</b> | <b>5件</b> | <b>4件</b> | <b>5件</b> | <b>51件</b> |

(注) 取得金額及び取得件数については、合同会社を通じて段階取得する「バンヤンツリー・東山 京都」を除いて算出

- 2022年第1Qには、レジデンス10棟（733戸）が竣工。今後、全国各都市で**合計152棟、約11,055戸**の開発計画を進行中。
- 開発後、一定期間保有する戦略により、今後のインカムゲイン増大化へのシナジー効果を期待。



(注1) S-RESIDENCE・投資分譲の開発計画及び実績の合計

(注2) 賃貸収入について、保有物件及びプロジェクトの満室想定賃料額により算出

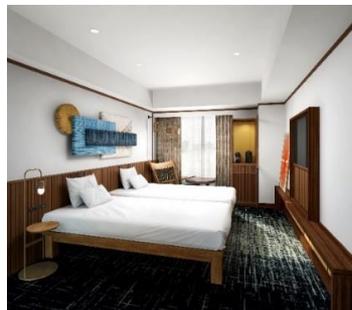
- 地方都市でのホテル開発プロジェクトとして2022年冬、「メルキュール飛騨高山」の開業が決定。  
当社グループと仏アコーとのパートナーシップによる、“メルキュールブランド”のホテルとして2軒目の開業となる。
- 新たなプロジェクトとして、「バンヤンツリー・東山 京都」が追加

| 種別   | 開業年度        | P J 名称 (仮称)              | 所在地          | 室数          | 開業 (竣工) 予定 |
|------|-------------|--------------------------|--------------|-------------|------------|
| ホテル  | 2022年       | メルキュール飛騨高山               | 岐阜県高山市       | 161         | 2022年冬     |
|      | 2023年<br>以降 | (仮称) 羽田ホテルPJ             | 東京都大田区       | 363 (予定)    | 2023年秋     |
|      |             | シックスセンス 京都               | 京都市東山区       | 81 (予定)     | 2024年春     |
|      |             | バンヤンツリー・東山 京都            | 京都市東山区       | 52          | 2024年春     |
|      |             | (仮称) シャングリ・ラ ホテル 京都二条城計画 | 京都市上京区       | 80~100 (予定) | 2025年春     |
| 計 5棟 |             |                          | 737~757 (予定) |             |            |
| オフィス | 2023年<br>以降 | (仮称) 中村区則武1丁目 オフィスビルPJ   | 名古屋市中村区      | -           | 2024年      |
|      |             | (仮称) 大通西5丁目Ⅱ オフィスビルPJ    | 札幌市中央区       | -           | 2024年      |
| 計 2棟 |             |                          |              |             |            |

(注) 上記の開発計画は、作成日現在の数値であり、今後変更となる可能性があります



メルキュール飛騨高山  
ロビー イメージ



メルキュール飛騨高山  
客室 イメージ



バンヤンツリー・東山 京都  
能舞台を望むレストラン・テラス イメージ



シックスセンス 京都  
建物外観 イメージ

(注) 完成イメージは、検討段階のものであり、今後変更となる可能性があります

- 第1Q連結会計期間には不動産開発事業で2物件、不動産ソリューション事業で2物件、計4物件を売却。  
うち、サムティ・レジデンシャル投資法人には計3物件（開発事業：2物件、ソリューション事業：1物件）を供給。
- 外部売却では1物件（ソリューション事業：1物件）を販売。
- 販売実績は、売却決済予定物件を含め、計画通り棟数ベースで58.8%まで進捗中。

## 売却件数ベース（進捗率）

| セグメント            | 通期計画       | 2022/11期1Q |             | 売却予定       | 2022/11期   |              |
|------------------|------------|------------|-------------|------------|------------|--------------|
|                  |            | 実績         | 進捗率         |            | 実績+売却予定    | 進捗率          |
| 不動産開発事業          | 27件        | 2件         | 7.4%        | 12件        | 14件        | 51.9%        |
| （うち S-RESIDENCE） | （19件）      | （2件）       | -           | （11件）      | （13件）      | -            |
| （うち 投資分譲）        | （1件）       | -          | -           | （1件）       | （1件）       | -            |
| （うち ホテルその他）      | （7件）       | -          | -           | -          | -          | -            |
| 不動産ソリューション事業     | 24件        | 2件         | 8.3%        | 14件        | 16件        | 66.7%        |
| <b>合計</b>        | <b>51件</b> | <b>4件</b>  | <b>7.8%</b> | <b>26件</b> | <b>30件</b> | <b>58.8%</b> |

## 売却件数ベース（地域別）

| 売却種別／エリア         | 北海道 | 首都圏       | 中部        | 関西        | 中四国 | 九州 | 合計        |
|------------------|-----|-----------|-----------|-----------|-----|----|-----------|
| 不動産開発事業          | -   | 1件        | -         | 1件        | -   | -  | 2件        |
| （うち S-RESIDENCE） | -   | （1件）      | -         | （1件）      | -   | -  | （2件）      |
| （うち 投資分譲）        | -   | -         | -         | -         | -   | -  | （0件）      |
| （うち ホテルその他）      | -   | -         | -         | -         | -   | -  | （0件）      |
| 不動産ソリューション事業     | -   | -         | 1件        | 1件        | -   | -  | 2件        |
| <b>合計</b>        | -   | <b>1件</b> | <b>1件</b> | <b>2件</b> | -   | -  | <b>4件</b> |

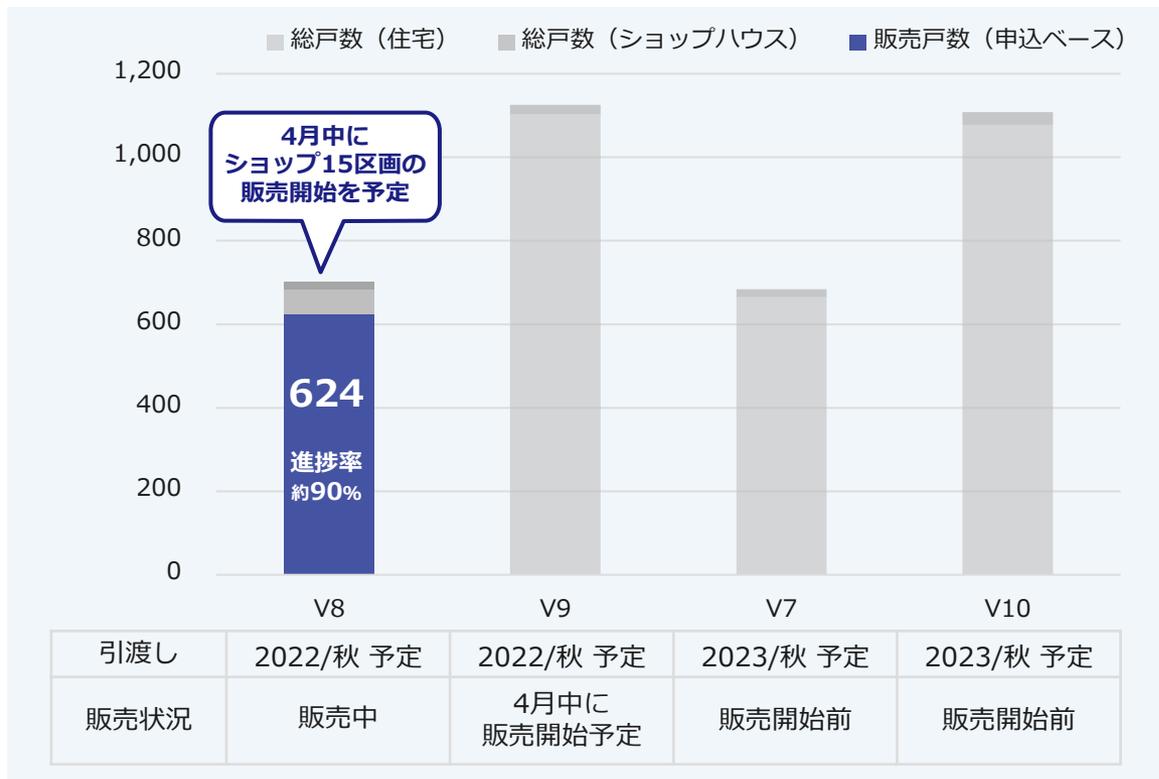


- 販売代理店様やお客様向けの対面イベントの解禁により、販売状況は好調。  
V8棟（住宅684戸+ショップハウス19戸）は現在699戸を販売中、4/20時点で計624戸の申込。
- 引渡し2棟目を予定しているV9棟（住宅1,103戸+ショップハウス23戸）の販売を開始。

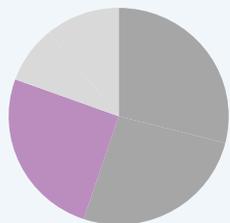


販売イベントの様子

引渡し時期・販売状況について（2022年4月20日時点）



## 不動産賃貸事業

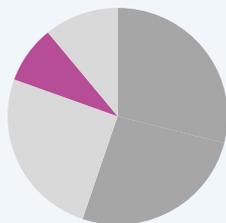


売上高構成比  
25.1%

- 資産積み上げにより増収増益。賃貸繁忙期のリーシングも堅調。
- 前年度に一時的な費用発生に伴って減少した利益率も回復。
- 開発物件の保有により、さらなる成長加速を図る。

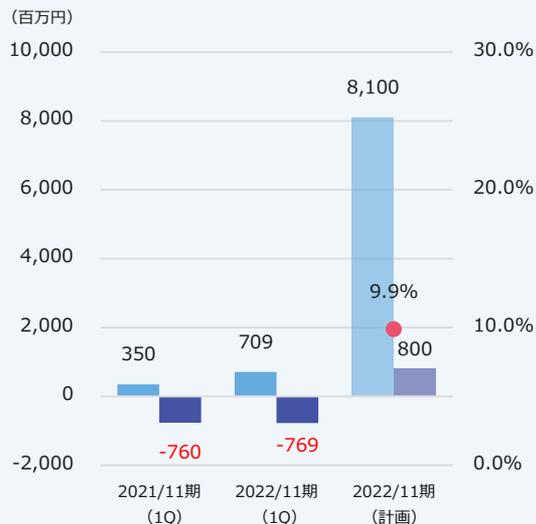


## ホテル賃貸・運営事業

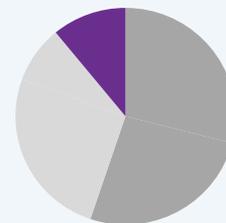


売上高構成比  
8.6%

- ホテルの売上は増加。
- しかしながら、新規開業ホテルの費用増加等により、営業利益は前年同期と同水準のマイナスを計上。
- 稼働率は上昇しており、今後、着実に収益性の回復が見込まれる。

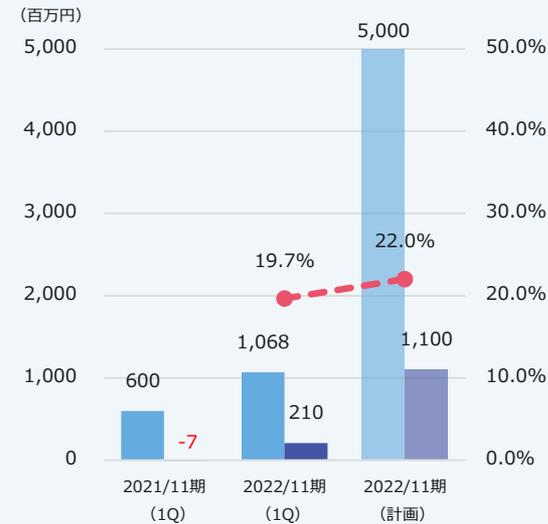


## 不動産管理事業



売上高構成比  
11.0%

- AUM（運用資産残高）及び管理戸数は右肩上がりの成長を継続し、前年同期比で増収増益。
- 運用パフォーマンスの向上を図り、利益率の上昇を目指す。



■ 売上高 ■ セグメント利益 ● セグメント利益率

(注) 売上高構成比の売上高は外部顧客への売上高の金額にて算出

- 第1Q連結会計期間には全国の主要都市において、18物件、約103億円（進捗率20.8%）の収益不動産を取得。
- 第2Q以降の仕入れも順調に推移し、25物件、約263億円の収益不動産を順次、取得決済予定。

### 収益不動産 取得金額ベース（進捗率）

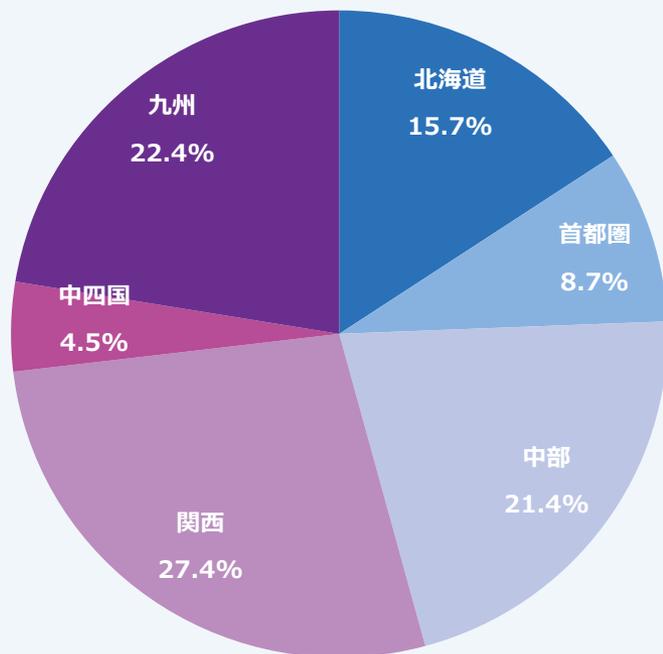
| 通期計画  | 2022/11月期1Q  |              | 決済予定<br>(契約済+買付) | 2022/11月期    |              |              |
|-------|--------------|--------------|------------------|--------------|--------------|--------------|
|       | 実績           | 進捗率          |                  | 通期計画         | 実績+決済予定      | 進捗率          |
| 495億円 | <b>103億円</b> | <b>20.8%</b> | <b>263億円</b>     | <b>495億円</b> | <b>366億円</b> | <b>53.1%</b> |

### 収益不動産 取得件数ベース（地域別）

|                 | 北海道       | 首都圏       | 甲信越       | 中部        | 関西        | 中四国       | 九州        | 合計         |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 2022/11期1Q 取得実績 | 7件        | 3件        | 0件        | 1件        | 3件        | 2件        | 2件        | 18件        |
| 決済予定(未決済+売渡)    | 2件        | 6件        | 1件        | 3件        | 4件        | 3件        | 6件        | 25件        |
| <b>合計</b>       | <b>9件</b> | <b>9件</b> | <b>1件</b> | <b>4件</b> | <b>7件</b> | <b>5件</b> | <b>8件</b> | <b>43件</b> |

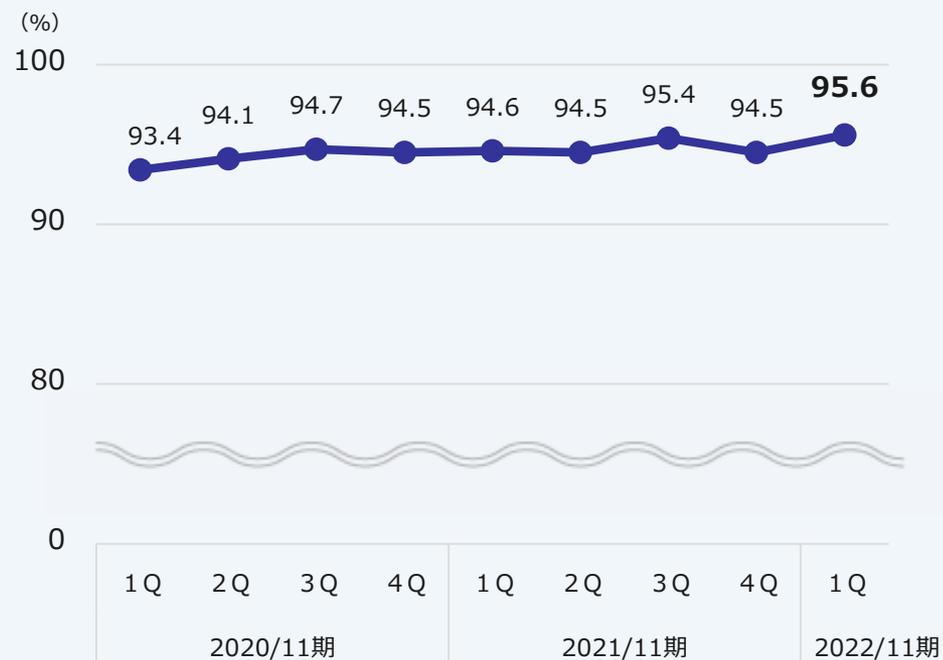
- 保有物件全体では、エリア分散をベースにバランスのとれたポートフォリオを構築。
- レジデンス稼働率は95%付近の水準を維持。今期より、リーシングマネジメント業務（賃貸営業・管理等）をグループ会社のサムティアセットマネジメントに集約。賃貸繁忙期におけるリーシング活動は堅調に推移。

地域別保有資産の割合



(注) 2022年2月末日現在。サムティグループ連結で保有する販売用不動産及び固定資産の延床面積を基に集計

レジデンスの稼働率推移



(注) 稼働率の推移は各四半期末時点の平均稼働率  
面積ベース（加重平均）：各物件の賃貸面積／延床面積  
※新築で取得し、一定の期間を経過していない等の物件は集計対象外

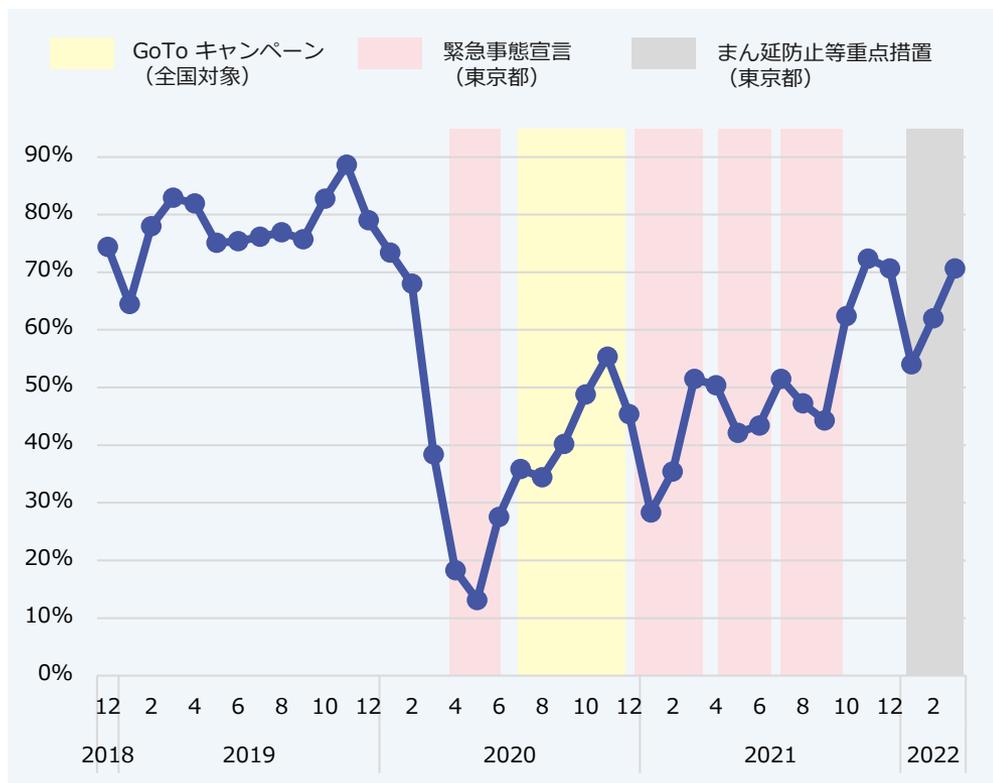


- 変異株による“第6波”の流行はピークを越え、3月の稼働率は70%以上の水準を回復。
- 3月21日には、まん延防止等重点措置が解除されたことで、県民の県内旅行を支援する施策等が再開するなど、マーケット回復に向けた兆しが見えてきている状況。
- 政府による、GW以降の観光需要喚起策の再開や、インバウンドの入国再開に向けた水際対策の緩和による観光産業の復活へ向け、サービス品質向上と共に、収益性の改善を目指す。

### 当社参画ホテル（取得・開発順）

| No.       | エリア | 名称               | 客室数           | 備考    |
|-----------|-----|------------------|---------------|-------|
| 1         | 首都圏 | センターホテル東京        | 108           | 保有    |
| 2         | 関西  | 天橋立ホテル（オーベルジュ含む） | 86            | 保有    |
| 3         | 首都圏 | ホテルサンシャイン宇都宮     | 160           |       |
| 4         | 九州  | エスペリアホテル長崎       | 155           |       |
| 5         | 関西  | GOZAN            | 21            | 保有    |
| 6         | 九州  | エスペリアホテル博多       | 287           | 開発    |
| 7         | 首都圏 | エスペリアイン日本橋箱崎     | 114           | 開発    |
| 8         | 関西  | エスペリアイン大阪本町      | 125           | 開発    |
| 9         | 関西  | エスペリアホテル京都       | 165           | 開発・保有 |
| 10        | 中国  | ネストホテル広島八丁堀      | 126           | 保有    |
| 11        | 中国  | ネストホテル広島駅前       | 84            | 保有    |
| 12        | 関西  | メルキュール京都ステーション   | 225           | 開発    |
| 13        | 中部  | イビスタイルズ名古屋       | 284           | 開発・保有 |
| 14        | 関西  | アゴーラ京都烏丸         | 140           | 開発    |
| 15        | 関西  | アゴーラ京都四条         | 80            | 開発    |
| 16        | 関西  | アロフト大阪堂島         | 305           | 保有    |
| 17        | 九州  | エスペリアホテル福岡中洲     | 87            | 開発・保有 |
| 18        | 関西  | オークウッドホテル京都御池    | 120           | 開発・保有 |
| <b>合計</b> |     | <b>18ホテル</b>     | <b>2,672室</b> |       |

### 平均稼働率の推移



(注) 当社が参画する各ホテルの平均稼働率の加重平均により算出  
物件数は毎月末時点のデータを基に集計。新規開業後、1年未満の物件は集計対象外。

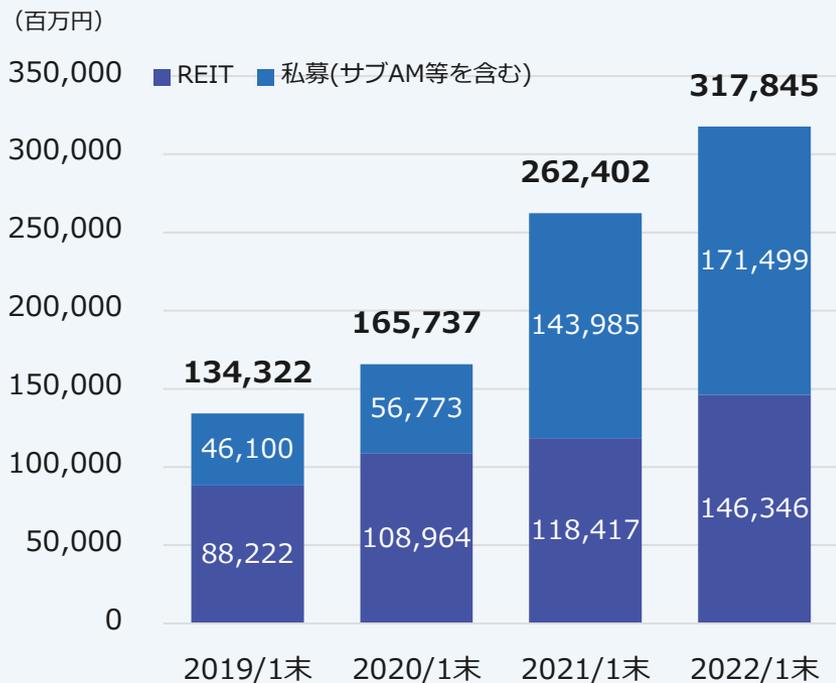


- AUMは3,000億円台に到達。今後のグループ資産拡大に大きく寄与。
- レジREITの資産拡大及びホテルREIT組成に伴うサブAMの受託資産の増加に伴い、AUMは継続的に拡大。

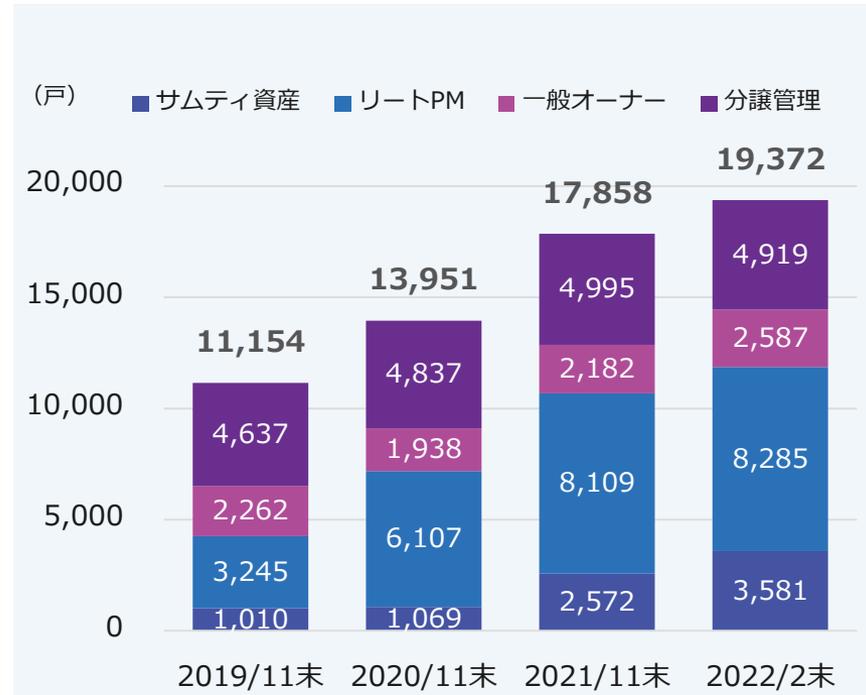


- PMの管理受託戸数は、サムティの賃貸不動産やAUMの増加により拡大。
- 不動産開発事業では24/11期までに100棟以上の竣工を予定していることから、自社保有を拡大する戦略により、今後さらなる増加を見込む。

AUM (運用資産残高) の推移



管理受託戸数の推移



中期経営計画

# 「サムティ強靱化計画(アフターコロナ版)」

## 振り返りと進捗状況について



- 2021年1月に刷新した中期経営計画では、社会動向を見据え、安定的収益拡大に向け構造転換を図る方針。
- 2025/11期末に自己資本比率30%を維持したうえで、売上高・営業利益ベースで、策定時の約2倍の水準を目指す。

## 基本方針

**1** 「開発して保有する」ビジネスへの転換

**3** 地方大都市圏における戦略的投資

**2** ホテルREIT設立に向けた取り組み

**4** 海外事業での収益基盤の構築

## 各種KPIの目標値

## 中期経営計画のKPI

|                   | 2020/11期<br>実績（策定時） | 2021/11期<br>実績   | 2022/11期<br>計画     | 2023/11期 数値目標         | 2025/11期 数値目標         |
|-------------------|---------------------|------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| 売上高<br>（うち、賃貸収入等） | 1,011億円<br>（121億円）  | 904億円<br>（138億円） | 1,400億円<br>（209億円） | 1,700億円<br>（350億円） 水準 | 2,200億円<br>（450億円） 水準 |
| 営業利益              | <b>173億円</b>        | <b>94億円</b>      | <b>180億円</b>       | <b>200億円</b> 以上       | <b>350億円</b> 以上       |
| ROE               | 14.3%               | 11.6%            | 11.9%              | 12.0%~15.0% 水準        | 15.0% 水準              |
| ROA               | 7.4%                | 3.2%             | 4.8%               | 6.0%~7.0% 水準          | 7.0% 水準               |
| 自己資本比率            | 30.7%               | 27.0%            | 25.2%              | 27.0%~30.0% 水準        | 30.0% 以上              |

（注1）ROA=営業利益÷総資産（期首・期末平均）

（注2）売上高に占める賃貸収入等の売上高は外部顧客への売上高の金額にて算出

- 2025/11期の営業利益は350億円を目標水準とするとともに、事業ポートフォリオの転換戦略により、営業利益ベースのインカムゲインは策定時の約6倍の水準である175億円を目指す。

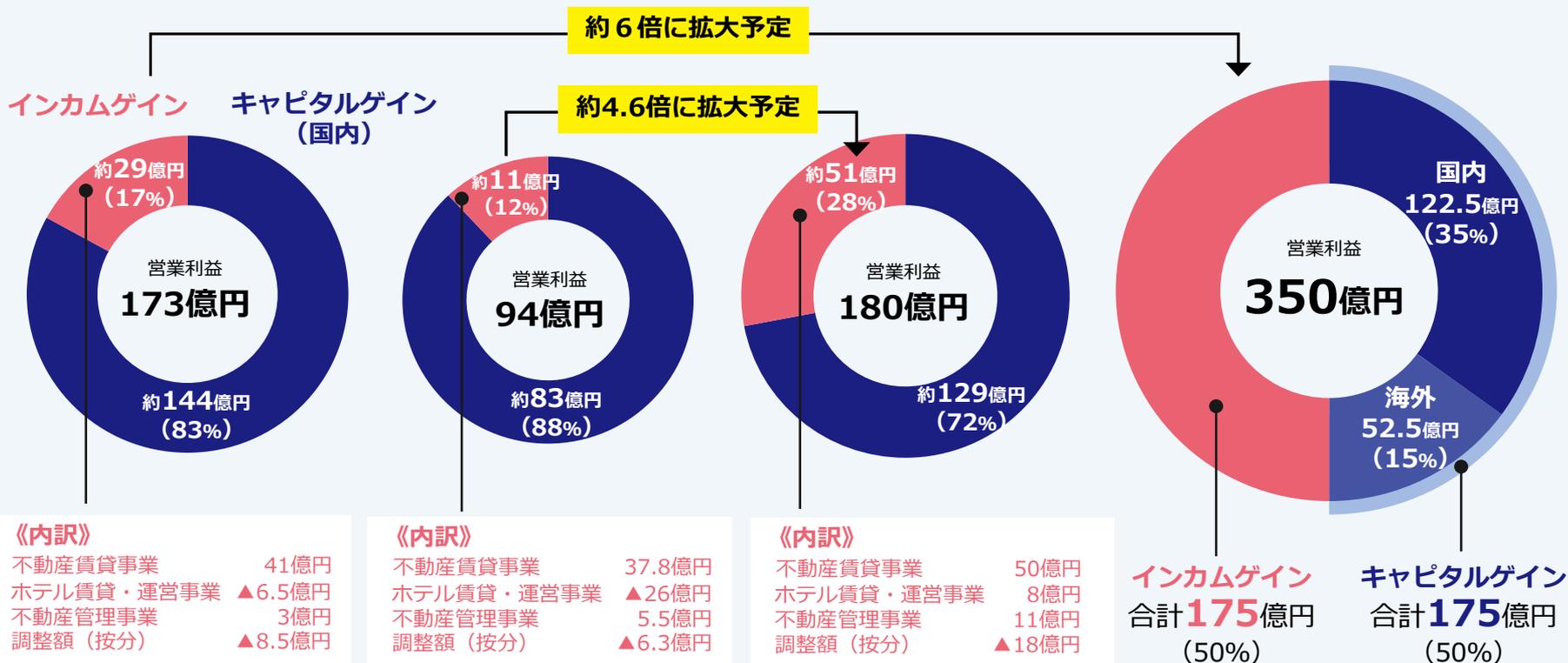
### インカムゲイン（営業利益ベース）の構成比

2020/11期 実績(策定時)

2021/11期 実績

2022/11期 計画

2025/11期 目標



(注) 報告セグメントに帰属しない、一般管理費控除後に基づく割合で算出。また、新セグメントへの変更に伴い過年度分を修正

# 投資計画は早期の目標達成に向けて順調なペースで推移

- 5年間（2021-2025年）の総投資額約7,500億円の計画を推進中。テーマ別の目標額と進捗は下記の通り。  
2022/11期 1Q時点での投資額累計は約**3,285億円（前期末+398億円）**、**進捗率43.8%**となり、計画2年目も順調なペースで進捗中。目標の早期達成に向けた取り組みを推進。

## テーマ別の目標額と進捗率

### レジデンス開発

進捗状況 **1,149**億円

38.3%



目標額 **3,000**億円

### ホテル開発・オフィス開発

進捗状況 **860**億円

71.7%



目標額 **1,200**億円

### 収益不動産の取得

進捗状況 **924**億円

37.0%



目標額 **2,500**億円

### 海外事業

進捗状況 **350**億円

43.8%

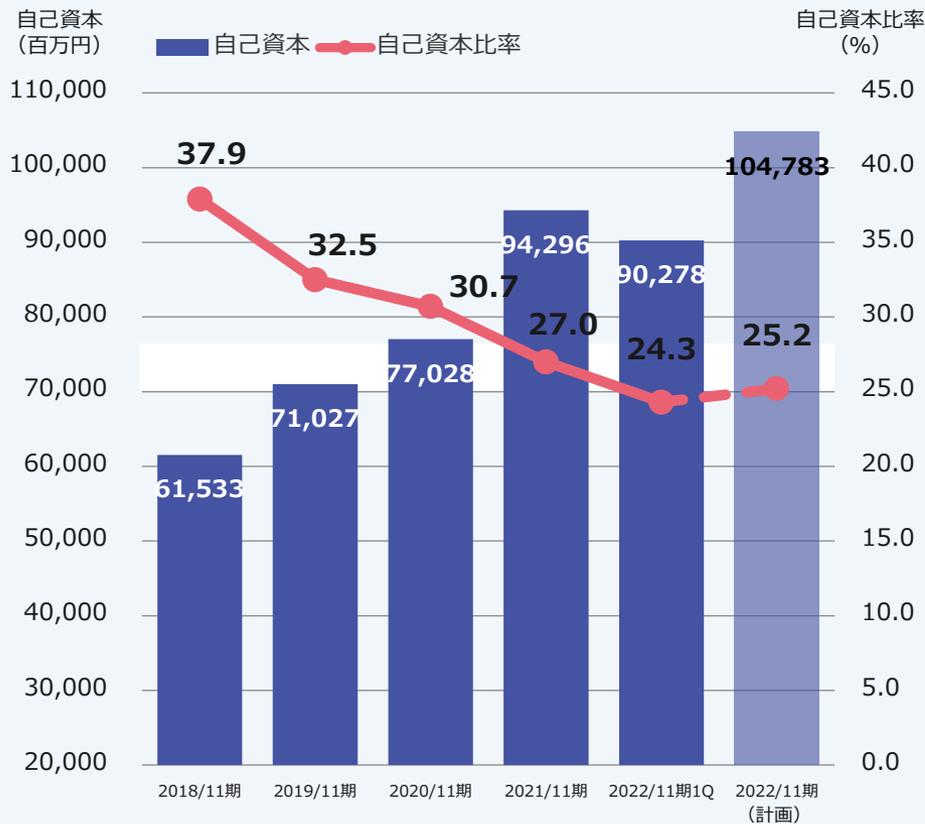


目標額 **800**億円

※2020年12月以降に契約・決済を実施した案件及び決済予定の案件が対象。進捗状況の数値には、プロジェクトの総原価を記載。

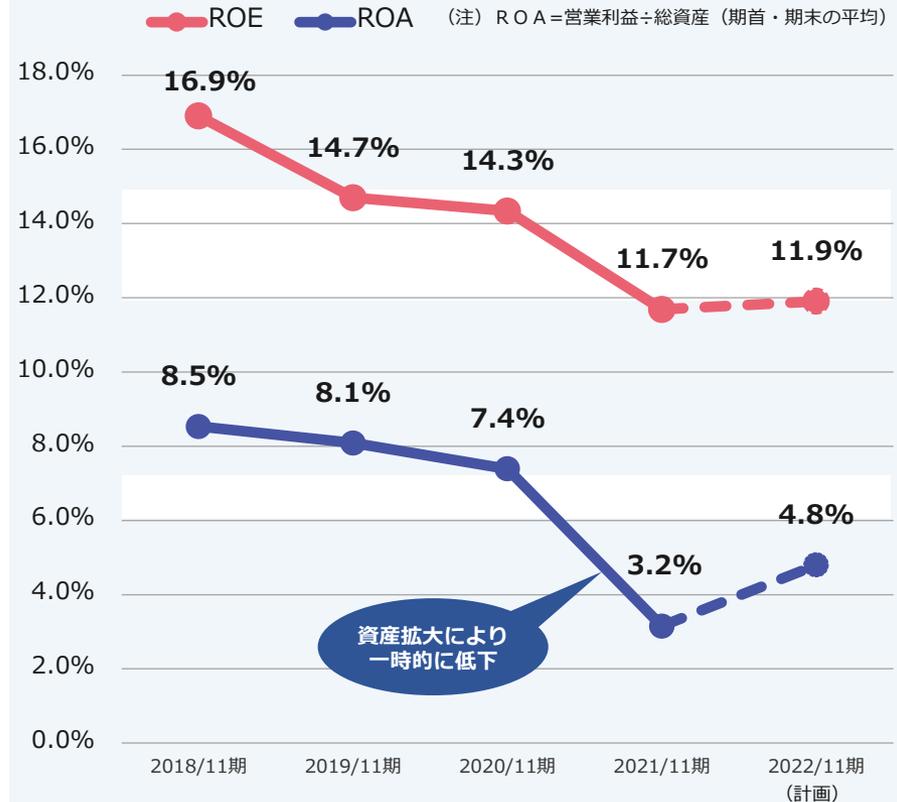
- 開発用地、収益物件を合わせ30件超の物件取得決済に伴い借入金が増加。自己資本比率は24.3%となった。
- 23/11期の中期経営計画の目標水準を意識しながら、ROA、ROEの向上を目指す。

### 自己資本・自己資本比率の推移



自己資本比率：2023/11期 27～30%水準

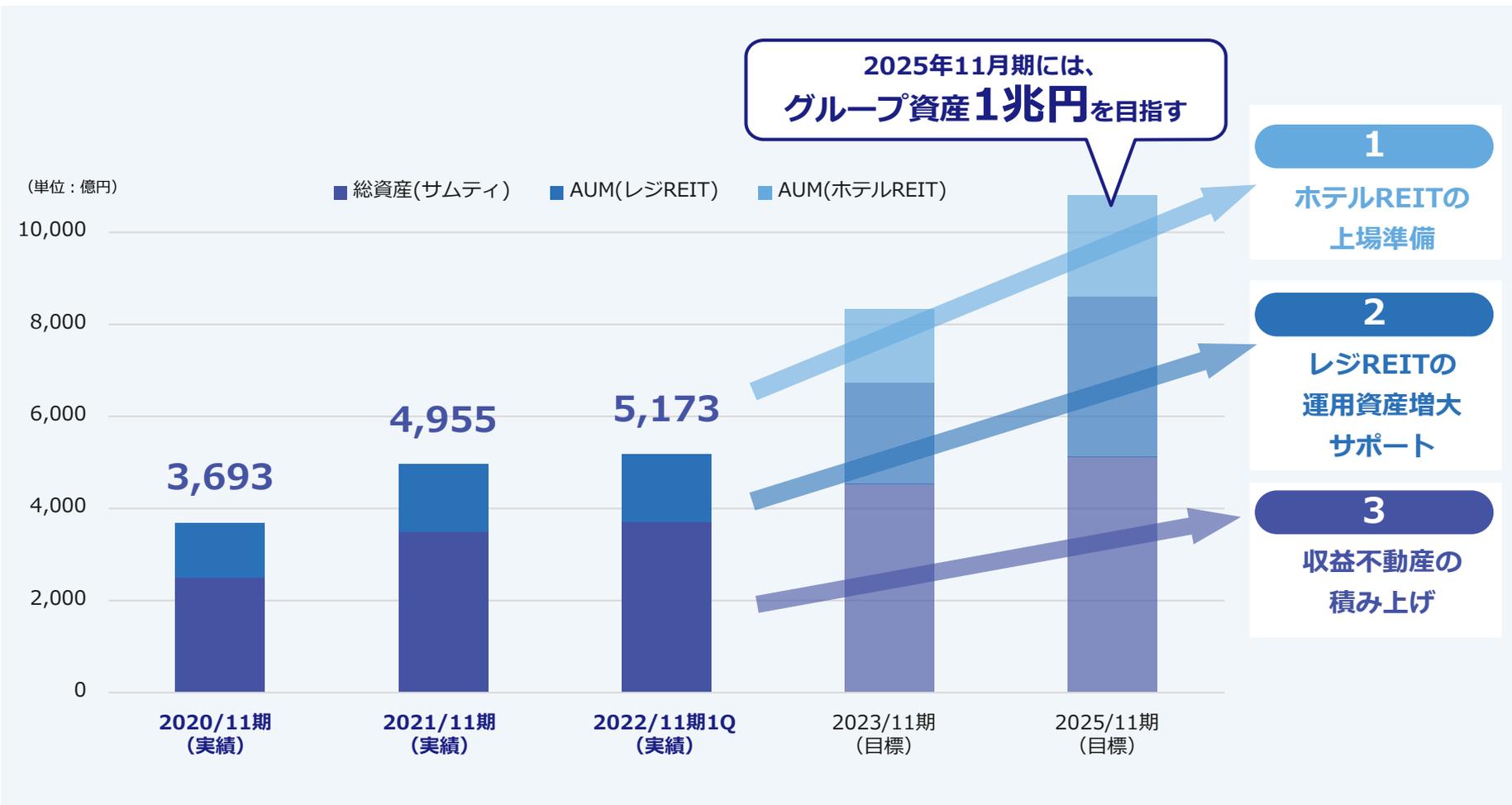
### ROE・ROAの推移



ROE：2023/11期 12～15%水準  
ROA：2023/11期 6～7%水準

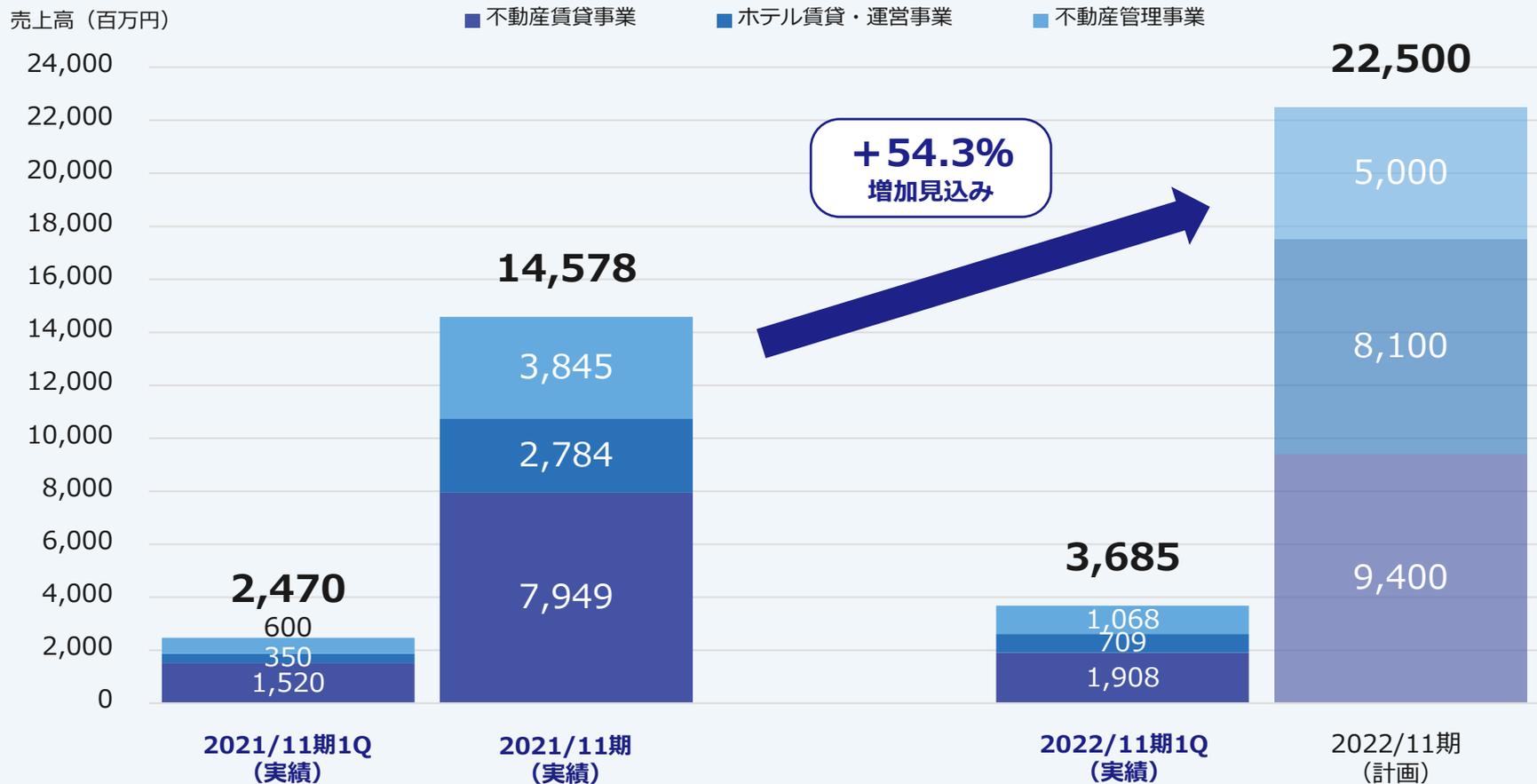
- 資産の増加によりグループ資産は前年度比で約220億円 (+4.4%) 拡大。目標指標の中間地点である5,000億円を突破。
- 2025年11月期までに着実な資産増大化を図るべく、下記の1～3のテーマで戦略的な取り組みを推進中。

(注) グループ資産：当社の総資産額 + REITのAUM（運用資産残高）を加算して算出。またREITのAUMは2022年1月末時点



- 売上高ベースでのインカムゲインは、前年同期比で3セグメントすべてで増大。今後もさらなる拡大を見込む。

### インカムゲイン（売上高ベース）の推移



(注) 内部売上高を含む売上高の合計にて算出

- 本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- 本資料は、発表日現在において入手可能な情報から、当社の現在の計画、業績に関する将来の見通しが含まれております。これらの見通しには、将来において業績に影響を与うるリスクや不確実な要素が含まれており、実際の業績は、さまざまな要素により、これらの見通しとは異なる可能性がございます。
- 本資料は、あくまで当社を理解していただく為のものであり、必ずしも投資をお勧めする為のものではありません。

< お問い合わせ先 >

経営企画部 IR室

✉E-mail: samty-pr@samty.co.jp

